

财务回顾

财务回顾

政府与香港金融管理局推出了进一步的需求管理措施，及第六轮的宏观审慎监管措施，包括提高住宅和非住宅物业交易的印花税，为防止在长期的低息环境下，物业价格不断攀升。因此，二零一三年住宅物业市场出现放缓的迹象，但楼价仍然高企。自二零一三年第二季，随着物业成交大幅减少后，楼价上升的幅度开始减慢。息率与租金回报率显著收窄，令物业投资的吸引力渐减。然而，上年度整体住宅物业价格仍然上升7.7%。

收益表

财务表现

本公司于二零一三年的财务状况保持稳健。二零一三年，股东应占溢利为9.82亿港元，较二零一二年减少了12.7%或1.43亿港元(表1)。股东资金回报率为10.4%(二零一二年：12.4%)。盈利下降主要是由于贷款组合减少和按揭保险业务收入减少。资产回报率维持稳定于1.9%。由于经营收入减少，成本对收入比率增加至18.1%(二零一二年：15.4%)。资本充足率维持稳健于21%，远高于财政司司长规定不低于8%的指引。

表1

财务表现概要	二零一三年 百万港元	二零一二年 百万港元
未计减值前的经营溢利	1,064	1,203
除税前溢利	1,068	1,211
股东应占溢利	982	1,125
股东资金回报率	10.4%	12.4%
资产回报率	1.9%	1.9%
成本对收入比率	18.1%	15.4%
资本充足率	21.0%	20.2%

净利息收入

全年净利息收入下降19.7%至6.52亿港元(二零一二年：8.12亿港元)，主要是由于正常贷款偿还而导致平均贷款组合减少74亿港元，净利差从二零一二年的1.4%下降至1.3%，而净息差也从1.5%下降至1.4%(表2)。

表2

净利息收入	二零一三年 百万港元	二零一二年 百万港元
净利息收入	652	812
平均计息资产	46,430	55,747
净息差	1.4%	1.5%
计息负债净利差 ¹	1.3%	1.4%

¹ 计息负债净利差=计息资产回报率-计息负债资金成本

按揭保险已到期保费净额

整体来说，随著二零一三年二月政府推出另一轮需求管理措施，住宅物业市场依然呆滞而成交疏落。自二零一三年四月实施《一手住宅物业销售条例》后，一手物业的流转更趋缓慢，尽管物业发展商开始适应法例、并于年底时加快新项目的销售。为了管理风险，本公司于二零一三年初进一步收紧按揭保险计划的资格准则。经修订后，只有400万港元或以下的住宅物业，才可以叙造最高九成按揭贷款。400万港元以上至450万港元以下的住宅物业，可以透过计划叙造八成至九成按揭贷款，最高为360万港元。450万港元或以上的住宅物业，则只可以叙造最高八成按揭贷款。按揭保险计划的住宅物业价格上限，仍维持600万港元。随著物业市场的发展，按揭贷款亦同样地出现明显萎缩，新取用的住宅物业市场按揭贷款从二零一二年的1,920亿港元下降至1,590亿港元。透过按揭保险计划新承保的贷款亦从220亿港元下降至133亿港元。在楼市成交量放缓情况下扣除净佣金支出后的已到期保费净额，由一年前的3.63亿港元减少至3.37亿港元。计及900万港元的未决申索拨备回拨(二零一二年：1,300万港元回拨)，已到期保费净收入下跌8%至3.46亿港元。

其他收入

其他收入上升28%至2.97亿港元(二零一二年：2.32亿港元)。出售投资所得收益净额约1.36亿港元(二零一二年：9,000万港元)，主要是由于重新配置投资组合。来自上市证券投资包括ABF香港创富债券指数基金、沛富基金及一项房地产投资信托基金的股息收入为8,900万港元(二零一二年：9,000万港元)。本公司亦录得7,200万港元汇兑收益(二零一二年：3,000万港元)，主要是由于重估美元及人民币存款及高级别债券投资所致。

经营支出

本公司一直致力维持严格的成本监控以控制成本及提高营运效率。经营支出按年上升7.2%至2.35亿港元，但较预算少3,200万港元。雇员成本有效控制于1.44亿港元(二零一二年：1.43亿港元)，占总经营支出61.3%(二零一二年：65.3%)。办公室租金及相关支出增加1,000万港元至3,900万港元，主要来自搬迁办公室及租金开支。

贷款减值拨备

资产质素维持稳健，拖欠比率维持于0.05%。考虑到住宅物业市场的发展及本地经济状况，根据已批准的审慎拨备政策，在二零一三年作出400万港元的组合评估贷款减值回拨。本年度录得贷款撤销为50万港元(二零一二年：无)；而同期收回已撤销贷款为200万港元(二零一二年：200万港元)。

财务状况

贷款组合

本公司于本年度购入约32亿港元香港贷款资产(二零一二年：9亿港元)。计及本年度提早还款和正常还款后，本公司的未偿还贷款组合录得下降68亿港元，未偿还结余223亿港元。

证券投资

本公司按照董事局投资指引，采取审慎和低风险的方针管理剩余资金与投资活动。于二零一三年十二月三十一日，投资组合总额为124亿港元(二零一二年：151亿港元)，包括39亿港元可供出售投资及85亿港元持有至到期投资。投资组合并无任何减值损失。

债券发行

于二零一三年，本公司透过中期债券发行计划发行合共182亿港元的债券。该计划发行的所有非港元债务均转换成港元或美元负债以对冲外汇风险。于二零一三年十二月三十一日，未赎回债券总额较一年前减少50亿港元至314亿港元，而减少的原因主要反映了本地银行体系流动资金充裕的环境下，本公司只购入少量贷款。

主要资产负债表外风险

按揭保险

本公司以核准再保险公司分担风险方式经营按揭保险业务。二零一三年底，风险总额约为144亿港元(二零一二年：166亿港元)，其中24亿港元(二零一二年：28亿港元)已向核准再保险公司购买再保险。由本公司承担的资产负债表外的风险轻微下调至120亿港元(二零一二年：138亿港元)。在这些风险当中，12亿港元的超额损失已透过运用超额损失再保险的安排作为对冲中间层的风险，而本公司保留其馀部分的风险，包括首次损失部分和剩馀风险。

于二零一三年底，未决申索拨备占所承担风险为0.3%(二零一二年：0.3%)。拖欠比率维持稳健的0%水平(二零一二年：0%)。

股息

于二零一四年四月七日举行的股东周年大会，考虑到本公司的财务表现与业务发展的资本需求，股东批准派发普通股息每股0.25港元(二零一二年：0.375港元)，合共5亿港元，股息支付率为50.9%。此外，股东批准由往年累积盈馀中，派发特别股息10亿港元。